

# Impulsando la Vivienda para Trabajadores

Norma para Impulsar y Facilitar  
la Construcción de Vivienda para  
los Trabajadores Derechohabientes  
de los Organismos Nacionales  
de Vivienda.

**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO



Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
y Vivienda



# Impulsando la Vivienda para Trabajadores

Norma para Impulsar y Facilitar  
la Construcción de Vivienda para  
los Trabajadores Derechohabientes  
de los Organismos Nacionales  
de Vivienda.



## **Gobierno de la Ciudad de México**

—

### **Miguel Ángel Mancera Espinosa**

Jefe de Gobierno de la Ciudad de México

## **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**

—

### **Felipe de Jesús Gutiérrez G.**

Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda

### **Bernardo Aldana Fernández**

Coordinador General de Desarrollo  
y Administración Urbana

### **Luis R. Zamorano Ruiz**

Director General de Desarrollo Urbano

### **Félix Villaseñor Jiménez**

Director General de Administración Urbana

### **Isidoro Rendón Vázquez**

Director General de Asuntos Jurídicos

### **Diana Pacheco Sandoval**

Directora Ejecutiva de Administración

### **Alfredo Acevedo Zesati**

Director Ejecutivo de Información y Sistemas

### **Fernando Méndez Bernal**

Asesor



<b>I</b>	<b>Presentación</b>	<b>8</b>
<b>II</b>	<b>Introducción</b>	<b>10</b>
<b>III</b>	<b>¿Dónde? ¿Por qué? ¿Cómo?</b>	<b>14</b>
	Ubicación	14
	Uso de suelo y forma urbana	24
	Área libre	28
	Reciclamiento urbano	32
	Número de viviendas	36
	Tipologías	38
	Patrimonio	42
	Responsabilidad ambiental	46
	Diseño arquitectónico	50
	Inclusión	52
	Planta baja activa	56
	Estacionamiento	58
	Precio máximo	62
<b>IV</b>	<b>Ejemplos</b>	<b>66</b>
<b>V</b>	<b>Ruta administrativa</b>	<b>68</b>
<b>VI</b>	<b>Glosario y abreviaciones</b>	<b>72</b>
<b>VII</b>	<b>Anexos</b>	<b>75</b>
	Anexo I	77
	Anexo II	91







# I Presentación

---

Uno de los mayores retos a resolver en la Ciudad de México es el encarecimiento del suelo, y con ello, de la vivienda. Cada año, miles de personas son expulsadas hacia la periferia metropolitana en búsqueda de una vivienda asequible, lo que posteriormente les implica largos y costosos trayectos diarios entre la casa y el empleo o los equipamientos. En 10 años (2007-2017) creció el número de viajes diarios de 20 millones a más de 23 millones de viajes metropolitanos, donde el 58.1% es para ir al trabajo y su duración es de entre 30 y 120 minutos.

En nuestra ciudad existen más de 2.6 millones de viviendas, no obstante, son insuficientes para satisfacer la demanda de una población significativamente joven, en edad de independizarse y formar hogares o empezar a construir un patrimonio.

Vivir cerca de las zonas de concentración del empleo, de los equipamientos y de los sistemas de transporte público, se traduce para las familias en: ahorro de tiempo, menor gasto en traslados, menor generación de emisiones contaminantes, más seguridad, entre otros aspectos positivos de la vida urbana.

Por ello, es de la mayor importancia generar normas e instrumentos que hagan viable la construcción de vivienda económica bien ubicada y conectada.

**La Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda**, es el resultado del trabajo en conjunto del Gobierno de la Ciudad de México y la Asamblea Legislativa para promover vivienda adecuada. Nace de la articulación de políticas urbanas, ambientales, económicas y patrimoniales desde el enfoque del Derecho a la Ciudad.

Este Manual explica los antecedentes y la importancia de la Norma de Vivienda, contenida en la reciente reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y aborda cada uno de sus componentes y requisitos.

La vivienda es un derecho que debemos construir entre todos. Esta Norma es resultado del esfuerzo plural y articulado en la construcción de un modelo de **ciudad más habitable, sustentable, equitativa y próspera**.



**Arq. Felipe de Jesús Gutiérrez G.**  
**Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda**

## II Introducción

### ¿Qué es?

La Norma es un mecanismo para impulsar y facilita la construcción de vivienda cercana, mixta, asequible. También:



Es una oferta para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (como INFONAVIT y FOVISSSTE) en determinadas ZONAS y CORREDORES de la ciudad.

Incentiva la producción de vivienda asequible.  
Promueve la mezcla de tipos y tamaños de vivienda.

Fomenta la vivienda conectada y cercana a las fuentes de trabajo, a los servicios y a los sistemas de transporte público estructurado.

Impulsa la actividad económica y social a partir del comercio y los servicios en plantas bajas.



### ¿Por qué?

Son muchos los ciudadanos que requieren de oferta de vivienda asequible, accesible y bien ubicada en la Ciudad. Los trabajadores derechohabientes ahorran para construir un patrimonio y poder vivir la ciudad, cercana, conectada, con servicios.

La Ciudad de México cuenta con predios cuyas características de suelo, ubicación y entorno hacen factible el desarrollo de vivienda sustentable y accesible.

El Gobierno de la Ciudad de México, en conjunto con la Asamblea Legislativa del D.F., la iniciativa privada y los trabajadores derechohabientes de la ciudad, trabajamos para generar las mejores condiciones legales, económicas, urbanas y sociales que contribuyan a hacer de la ciudad un espacio de responsabilidades y beneficios compartidos.

### ¿Cómo?



El Gobierno de la CDMX fomenta la producción a partir de incentivos normativos al uso de suelo.

El inversionista desarrolla y pone en el mercado un proyecto integral.

Los derechohabientes aplican su crédito en las ZONAS y CORREDORES de gran accesibilidad.

A través de los créditos de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) que permiten a los trabajadores la adquisición de un bien inmueble.

Dotando de incentivos normativos y haciendo cumplir criterios arquitectónicos, urbanos y ambientales.

Aprovechando ZONAS y CORREDORES que cumplen con alta conectividad urbana, factibilidad de agua potable, bajos niveles de riesgos naturales y que han presentado pérdida de población en los últimos años.



## TRABAJADOR

Aplica su crédito en ZONAS  
y CORREDORES de gran accesibilidad



## PROMOTOR

Desarrolla el proyecto integral, busca  
el financiamiento y coloca la vivienda en el  
mercado inmobiliario.



## CDMX



Incentivos normativos del uso de suelo



# III ¿Dónde? ¿Por qué? ¿Cómo?

## 1

### Ubicación: conectividad y servicios

#### ¿Dónde?

En predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas ZONAS o CORREDORES que cumplen con las siguientes características:

#### 1.1

##### **Acceso al transporte público**

Colonias (ZONAS) de alta conectividad urbana que cuentan con servicio de Transporte Público Estructurado (Metro, Metrobús, Tren Ligero y Suburbano) y en espacios estratégicos en las inmediaciones de algunos CETRAM (CORREDORES).

#### 1.2

##### **Agua**

Colonias que cuentan con factibilidad de agua potable de acuerdo al Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).

#### 1.3

##### **Disminución de población**

Colonias que hayan presentado pérdida de población en las últimas décadas.

#### 1.4

##### **Bajos niveles de riesgo**

Áreas urbanas que presentan bajos niveles de riesgos naturales, mismos que son mitigables a través del cumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias.

#### Fuente de la infografía →

INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. 2018. Encuesta Origen Destino en Hogares de la Zona Metropolitana del Valle de México 2017.

<http://www.metrobus.cdmx.gob.mx/>

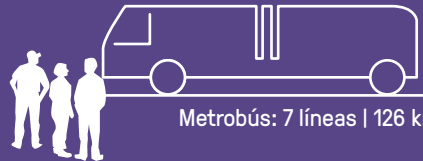
<https://www.ecobici.cdmx.gob.mx/>



## CDMX



de las personas realizan al menos un viaje entre semana.



Ecobici: 480 cicloestaciones | 6 800 bicicletas | 200 km ciclovías



El Metro ocupa el segundo lugar en frecuencia de uso mientras que, en los municipios conurbados se utiliza un colectivo en 4 de cada 5 viajes en transporte público.

## ZMVM

Se realizan 34.56 millones de viajes entre semana



Cada uno dura aprox. entre media y dos horas.



De estos viajes, 11.15 millones se realizan caminando.



De los 15.57 millones de viajes que se hacen en transporte público, en 3 de cada 4 se usa el servicio colectivo (microbús o combi).

## 1.1

---

### Transporte público

Vivir cerca de los sistemas de transporte público nos acerca a las fuentes de empleo, zonas de equipamiento, comercio, servicios y, a la vez, reduce la necesidad del automóvil. Esto se traduce en menor gasto en traslados, menor generación de emisiones contaminantes, ahorro de tiempo, más viajes en transporte público, en bicicleta y a pie.

Los CETRAM son estaciones de transferencia entre distintos medios de transporte (usualmente entre metro y autobuses). Al vivir cerca de ellos se reduce el número y la distancia de viajes, además se contribuye a crear áreas con servicios, en torno a la infraestructura pública de calidad.

## 1.2

---

### Agua

El agua es un bien escaso cuyo suministro no es regular en todo el territorio. Por eso es importante construir vivienda donde se puedan garantizar los niveles adecuados de abastecimiento de agua potable y cobertura de infraestructura de drenaje. Contar con factibilidad significa que existen las condiciones necesarias, o bien, que se trabaja en el reforzamiento de las redes de agua y drenaje para atender los requerimientos futuros de la zona.

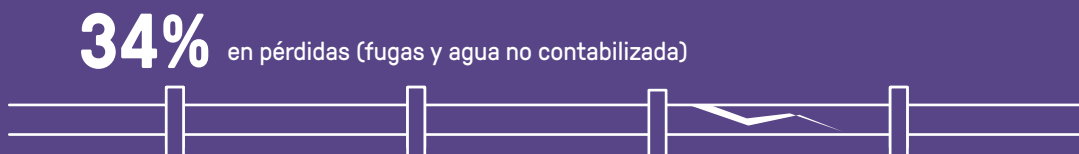
#### Fuente de la infografía →

Secretaría de Medio Ambiente SACMEX. Programa de Gestión Integral de los Recursos Hídricos, Visión 20 años.

<http://www.sacmex.cdmx.gob.mx/>

<http://data.sedema.cdmx.gob.mx/flippingbook/cuidar-el-agua/#p=6>

## Consumo de agua en la CDMX:



El consumo diario de agua por persona promedio es:

**320 litros**



Existen zonas de la ciudad con condiciones diferenciadas que definen la factibilidad de infraestructura adecuada.

## 1.3

---

### Población

La ciudad ha experimentado un proceso de despoblamiento de sus delegaciones centrales, ya que la mayoría de la oferta de vivienda asequible se encuentra en las delegaciones periféricas, o incluso en los municipios metropolitanos. Muchas de las colonias que perdieron población ahora tienen la posibilidad de recibir nuevos habitantes.


---

**Del censo y conteo poblacionales 2010-2015, 545 000 habitantes salieron de la Ciudad de México, al tiempo que llegaron a ésta 323 000, lo que resulta en una pérdida neta de 222 000 habitantes en 5 años.**


---

#### Fuente de la infografía →


Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2017. Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 2016 - 2030.

 Delegaciones que entre 1990 y 2000 presentaron un descenso en su cantidad de habitantes, y entre 2000 y 2015 revirtieron ese comportamiento:


Álvaro Obregón  
Azcapotzalco  
Cuajimalpa de Morelos  
Iztapalapa  
Magdalena Contreras  
Milpa Alta  
Tlahuac  
Tlalpan

 Delegaciones que desde 1990 han experimentado caída en su población:

Azcapotzalco  
Coyoacán  
Gustavo A. Madero  
Venustiano Carranza

 Delegaciones que han aumentado su población:

Benito Juárez  
Cauhtémoc  
Iztacalco  
Miguel Hidalgo

 Delegación de mayor crecimiento poblacional en los últimos años:  
Benito Juárez



## 1.4

---

### Riesgo

Los principales riesgos naturales a los que se enfrenta la CDMX son: inundaciones, sismos, hundimientos y agrietamientos. Las inundaciones se deben a la intensidad de lluvias, a la baja capacidad del drenaje, a la acumulación de basura y a las condiciones del suelo, lo cual tiene como consecuencia daños en inmuebles y en la infraestructura, así como conflictos en la movilidad.

El riesgo sísmico específico puede determinarse realizando los estudios de mecánica de suelos, geología y geofísica. Así mismo, se mitiga aplicando correctamente las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

---

**Aproximadamente, 80% del drenaje tiene deterioro considerable, las condiciones de los colectores hacen que existan focos rojos por inundaciones en por lo menos 42 colonias de la capital.**

**Uno de los principales riesgos es que la ciudad se encuentra en una zona sísmica, siendo la zona central la más susceptible a dicho riesgo, no obstante, los riesgos son mitigables a través de estándares adecuados de construcción.**

---

**Fuente de la infografía →**

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2017. Planos de variables de las Áreas de Potencia de Desarrollo del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 2016 - 2030.



Riesgos por inundaciones

- Álvaro Obregón
- Benito Juárez
- Venustiano Carranza
- Iztacalco
- Miguel Hidalgo
- Tlalpan
- Xochimilco



Riesgo por agrietamiento

- Iztapalapa
- Tláhuac
- Iztacalco
- Cuauhtémoc
- Azcapotzalco
- Gustavo A. Madero



Riesgos por hundimiento

- Gustavo A. Madero
- Venustiano Carranza
- Iztacalco
- Iztapalapa

## ¿Dónde?

Las ZONAS y los CORREDORES estipulados por la norma se encuentran en 11 Delegaciones de la CDMX.

Los CORREDORES son ocho vialidades principales en entornos inmediatos a los siguientes CETRAM.

Para utilizar esta norma de vivienda, el predio debe ubicarse al interior de las poligonales que se encuentren señaladas en el mapa.

### Fuente de la infografía →

Asamblea Legislativa del Distrito Federal VII Legislatura. 2017. Decreto por el que se adicionan diversas disposiciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículo 47 sexies. Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano (parte quinta).





#### ZONAS DENTRO DE LAS DELEGACIONES

Gustavo A. Madero  
Cuauhtémoc  
Venustiano Carranza  
Azcapotzalco  
Iztapalapa  
Tlalpan  
Coyoacán  
Benito Juárez  
Miguel Hidalgo  
Iztacalco  
Álvaro Obregón



#### CORREDORES

CETRAM:  
18 de Marzo  
La Raza  
Martín Carrera  
Politécnico  
Potrero  
Escuadrón 201  
San Antonio Abad  
Buenavista

# 2

## Uso de suelo y forma urbana: construcción barrial

### ¿Dónde?

La Norma aplica en predios con normatividad Habitacional, Habitacional con Comercio, Habitacional con Oficinas, Habitacional Mixto y Centro de Barrio ubicados al interior de las ZONAS y CORREDORES. Los predios deben tener acceso a la vía pública.

### ¿Por qué?

Dado que los barrios son la unidad física y social con características relativamente homogéneas que generan identidad, convivencia y arraigo territorial, se busca la consolidación de barrios y colonias a partir de la construcción de vivienda nueva y del reciclamiento responsable de suelo subutilizado. Las medidas mínimas de frentes de fachada de estas construcciones se estipularon con respecto a la accesibilidad requerida en ZONAS y CORREDORES que facilitan el acceso directo a la vía pública por seguridad, conectividad e integración con la calle.

### Fuente de la infografía →

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Laminas de Colonias. Dirección de Operación Urbana y Licencias.

Secretaría de Medio Ambiente. 2016

Secretaría de Desarrollo Económico, 2015.

Secretaría de Educación Pública. Sistema Nacional de Información de Escuelas.

Universidad Nacional Autónoma de México. 2018. Portal de Estadística Universitaria.

En la CDMX existen:

**1,491** colonias



**701** parques públicos



**329** mercados

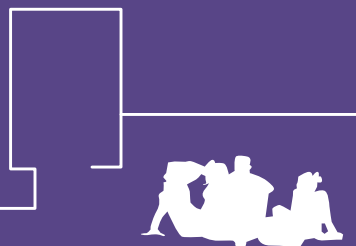


**3,201** escuelas primarias



**204,191** alumnos de nivel licenciatura

**30,310** alumnos en posgrado

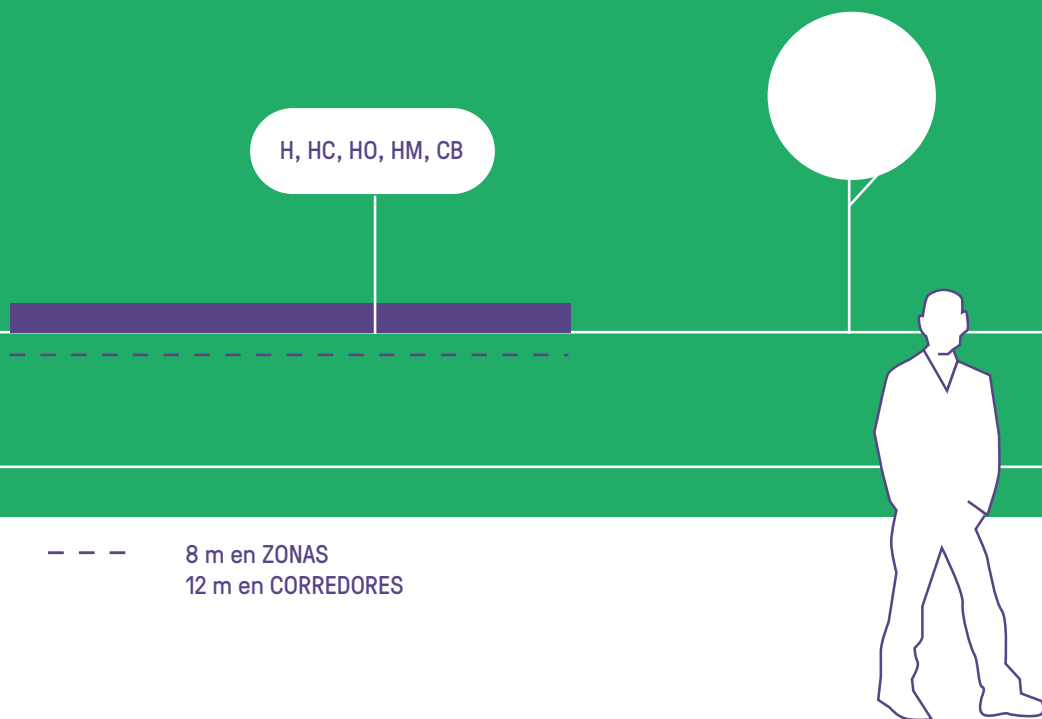


## ¿Cómo?

El predio debe de tener cualquiera de los siguientes usos del suelo: Habitacional (H), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional Mixto (HM) o Centro de Barrio (CB).

En el caso de que el predio se encuentre en esquina y uno de los lados sea menor al ancho requerido, se considerará como fachada principal el frente del predio que cumpla con los metros mínimos requeridos.

En las ZONAS el frente del predio debe de ser igual o mayor a 8 m de ancho y en los CORREDORES debe de ser igual o mayor a 12 m.



# 3

## Área libre: vivienda permeable, iluminada y ventilada

### ¿Qué?

Se debe respetar el área libre determinada por el Programa de Desarrollo Urbano (PDU) que aplique en el predio.

### ¿Porqué?

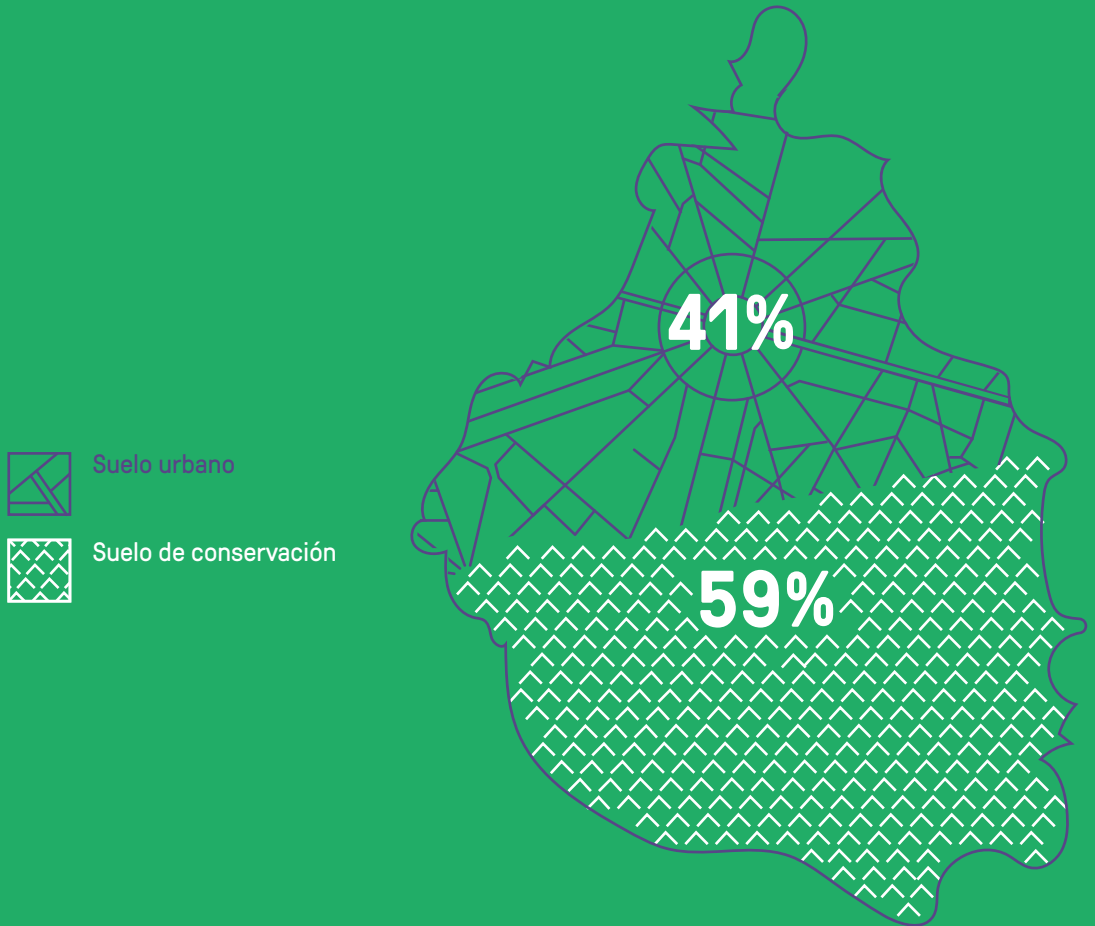
Permite la permeabilidad del agua pluvial al subsuelo y contribuye en la iluminación y ventilación natural de las viviendas.

### Fuente de la infografía →

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2017. Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 2016 - 2030.

<http://data.sedema.cdmx.gob.mx/flippingbook/cuidar-el-agua/#p=6>

La CDMX tiene una extensión de 1,485 km<sup>2</sup>



Del consumo total de agua en la CDMX el



se extrae del subsuelo, el cual se recarga principalmente por medio de la infiltración del agua en el suelo de conservación.

### ¿Cómo?

El uso de suelo establecido por el PDU determina el porcentaje mínimo de área libre que se debe respetar.

### ¿Por qué?

El área libre puede ubicarse en cualquier parte del predio y en una o varias secciones siempre y cuando cumpla con el porcentaje mínimo requerido.

El área libre y el nivel máximo de edificación determinan el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de cada predio.

En el caso de pavimentar el área libre en su totalidad, deberá presentarse un sistema alternativo de inyección de aguas pluviales al subsuelo con los avales correspondientes.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando a la superficie total del predio el porcentaje del área libre que establece la zonificación, con la siguiente fórmula:

$$1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} = \text{COS}$$

$$\text{Siendo 25\% el área libre: } 1 - 0.25 = 0.75 \\ \text{COS} = 0.75$$

La superficie de desplante en planta baja es el resultado de la multiplicación:

$$\text{COS} \cdot \text{Superficie del predio} = \text{Superficie de desplante}$$

Ejemplo:

$$0.75 \times 800 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2 \\ 600 \text{ m}^2 = \text{Superficie de desplante}$$







■ Porcentaje de área libre

# 4

## Niveles: reciclamiento urbano

### ZONAS

#### ¿Qué?

Los predios en ZONAS podrán construir un nivel más por encima de lo establecido en el PDU sin modificar el área libre mínima definida por la zonificación.

#### ¿Por qué?

El incentivo se ve reflejado en un mejor aprovechamiento del suelo urbano bien ubicado, reciclando ZONAS subutilizadas y/o en deterioro con potencial de desarrollo. Al aumentar solamente un nivel se busca la armonía con la forma construida y la dinámica de la colonia.

### CORREDORES

#### ¿Qué?

Para hacer uso de esta norma, en los CORREDORES los edificios tendrán 9 niveles de construcción obligatorios sin modificar el área libre mínima definida por la zonificación.

#### ¿Por qué?

Los CORREDORES son las áreas más accesibles y conectadas al interior de las ZONAS, ya que se encuentran a unos pasos de un CETRAM. Por eso la Norma eleva la edificación de vivienda a 9 niveles obligatorios, para alcanzar en estos puntos una mayor densidad habitacional.

Construir 9 niveles permitirá intensificar el aprovechamiento del suelo y reducir el precio de la vivienda.

Fuente de la infografía →

INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. 2015. Censo Intercensal.



En promedio en la Ciudad de México viven **119 personas** por Ha en suelo urbano.



# ¿Cómo?

## ZONAS

Uso | Niveles PDU + 1 | % Área libre



## ¿Cómo?

### CORREDORES



# 5

## Número de viviendas: repoblamiento

### ¿Qué?

La Norma establece una fórmula para calcular el número máximo de viviendas permitidas en cada predio que permite la densificación controlada de las ZONAS y CORREDORES.

### ¿Por qué?

Hoy en día, las condicionantes normativas para el cálculo máximo de viviendas limita la construcción de vivienda económica, lo que ha propiciado la expulsión de muchos habitantes de la ciudad hacia los municipios metropolitanos y hacia el Suelo de Conservación.

En el 2016 se otorgaron más de 400 mil créditos por parte del INFONAVIT a nivel nacional. De los cuales únicamente el 4.3% fueron créditos otorgados en la CDMX.

### ¿Cómo?

El CUS sirve para determinar la superficie máxima de construcción. Se calcula con la siguiente expresión:

**COS · Número de niveles permitidos en la zonificación = CUS**

Ejemplo:

$$0.75 \cdot 3 \text{ niveles} = 2.25$$

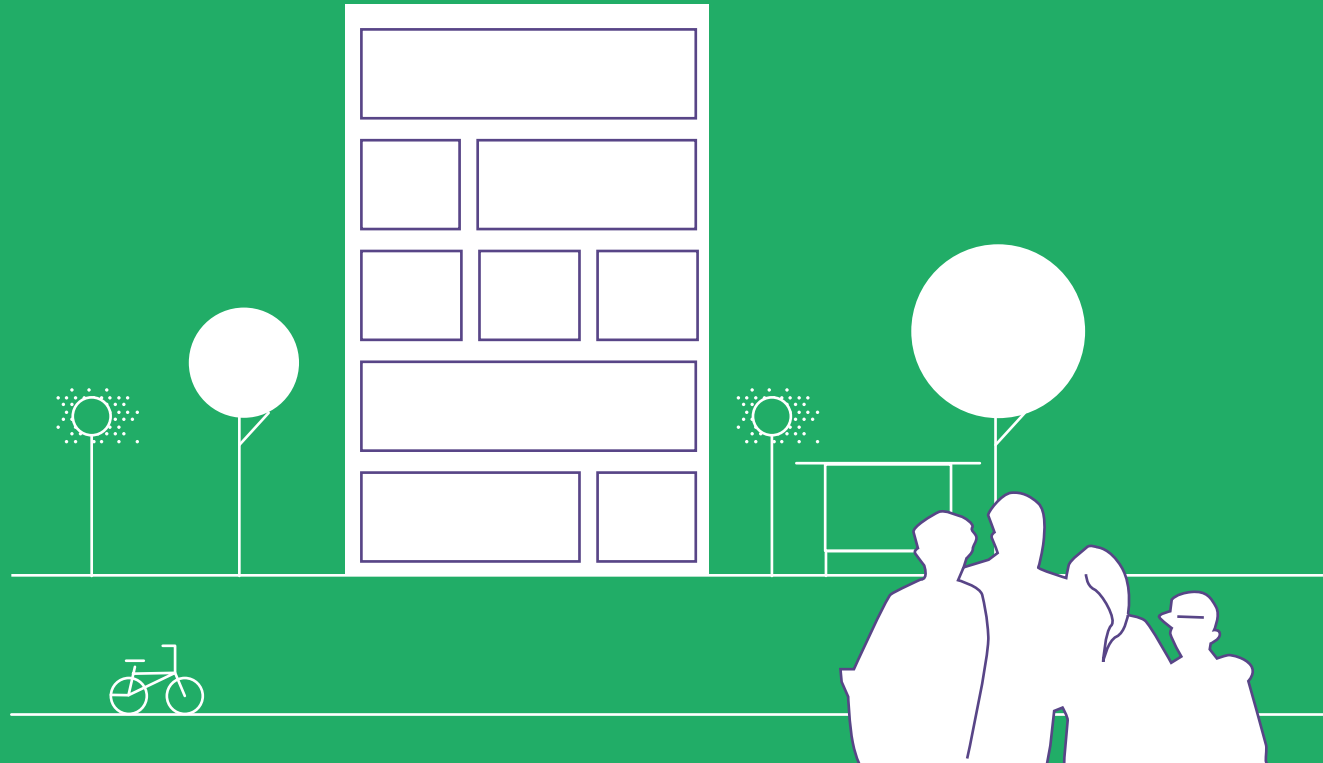
La superficie máxima de construcción se determina mediante la siguiente expresión:

**CUS · Superficie del predio = Superficie máxima de construcción**

Ejemplo:

$$2.25 \cdot 800 \text{ m}^2 = 1800 \text{ m}^2$$

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior y cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.



Número máximo de viviendas permitidas =  $\frac{\text{CUS} \times \text{m}^2 \text{ de predio}}{70}$



# 6

## Tipologías: vivienda para la diversidad social

### ¿Qué significa?

Se fomenta que existan proyectos que mezclan tamaños y tipologías de vivienda al interior de un mismo desarrollo.

### ¿Por qué?

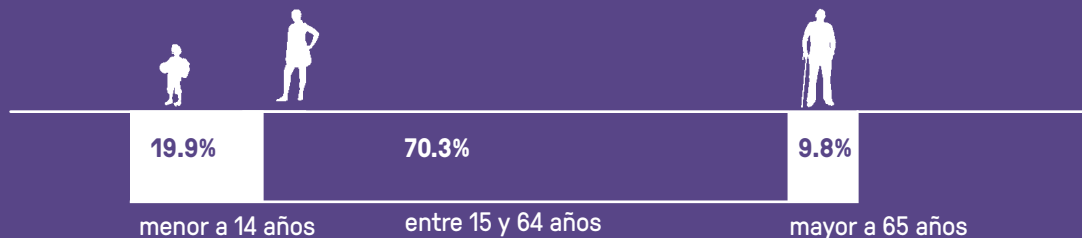
La variedad de tipologías de vivienda genera proyectos flexibles y de mayor adaptabilidad a la demanda, atiende con mayor facilidad a los diferentes grupos de la sociedad: personas que viven solas, parejas y familias, fomentando la mezcla socioeconómica de edades y tipos de familias o la compartición de vivienda para jóvenes.

### Fuente de la infografía →

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2017. Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 2016 - 2030.



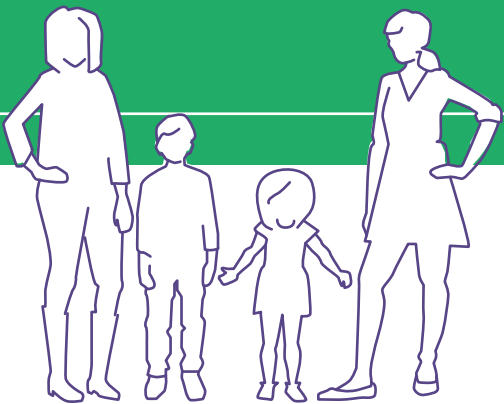
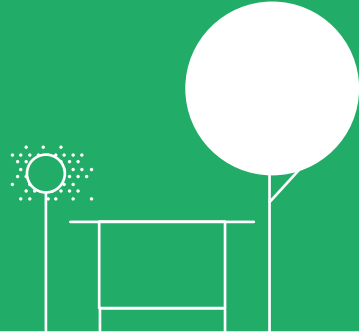
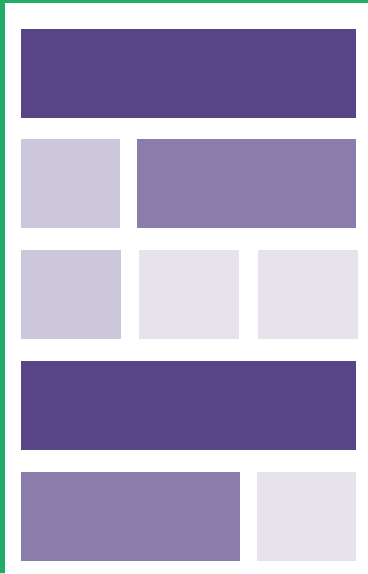
En la CDMX se registra la población con mayor envejecimiento a nivel nacional. La **esperanza de vida** es de **78.5 años** y la **edad promedio**, de **33 años**.



## ¿Cómo?

No hay restricciones en la diversidad de tipologías siempre y cuando exista la mezcla de ellas, ya que es un requisito obligatorio de la Norma.

Ninguna de las tipologías debe de ser menor a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Asimismo, deben observarse los requerimientos mínimos establecidos por los Organismos Nacionales de Vivienda.



# 7

## Patrimonio: integración cultural

### ¿Qué?

El patrimonio cultural urbano se refiere a áreas con valor arqueológico, arquitectónico, artístico o cultural, que requieren de atención, respeto e integración para mantener y potenciar sus valores. Debe coexistir de manera equilibrada con la ciudad, lo que supone retos de diseño urbano y arquitectónico.

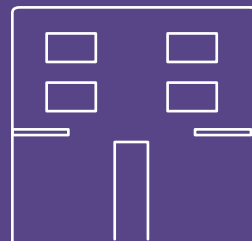
### ¿Por qué?

El patrimonio cultural urbano es importante para el arraigo e identidad, ya que constituye parte del “capital cultural” de las ciudades, contribuye a la revalorización continua de las culturas y de las identidades.

El patrimonio cultural tiene el potencial de promover el acceso a la diversidad cultural y a su disfrute. También enriquece al capital social conformando un sentido de pertenencia, individual y colectivo, que ayuda a mantener la cohesión social y territorial.

Del total de los predios en la Ciudad de México:

**13%** cuentan con alguna característica patrimonial



**1.3%** son inmuebles catalogados





## ¿Cómo?

En caso de tratarse de un inmueble catalogado, o colindante con uno de éstos, el proyecto debe evitar cualquier impacto negativo de la imagen o la traza urbana del entorno, respetando y, de ser necesario, restaurando el inmueble catalogado.

Cuando el proyecto de vivienda se pretenda construir en un inmueble catalogado como parte del patrimonio cultural edificado; en un inmueble colindante con otro catalogado; en un Área de Conservación Patrimonial, o en cualquier otro polígono de valor histórico, cultural o tradicional, o determinado de cualquier otro modo como susceptible de protección en un Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad, deberá contar con dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría y, en su caso, del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y/o del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

### ← Fuente de las infografías

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2016. Estadística Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. 2017. Anuario Estadístico de la Ciudad de México.

<http://inah.gob.mx/es/2015-06-12-00-10-09/catalogo>



Integración patrimonial

# 8

## Responsabilidad ambiental: ecotecnologías

### ¿Qué?

El proyecto deberá cumplir en su totalidad con un ahorro de agua, gas y energía eléctrica de 70% con respecto a los requerimientos de la Hipoteca Verde establecidos por el INFONAVIT.

Las ecotecnologías son herramientas tecnológicas que, además de contribuir al cuidado y preservación del medio ambiente, ofrecen ventajas de eficiencia energética y aprovechamiento sustentable de los recursos, sobre sus contrapartes tradicionales.

### ¿Por qué?

La implementación de ecotecnologías tiene como finalidad contribuir en la conservación de los recursos naturales en beneficio de la sociedad y mejorar la calidad de vida de los habitantes de la CDMX.

La eficiencia energética se debe concebir desde el diseño para hacer una edificación sustentable. Un edificio energéticamente eficiente es aquel que minimiza el uso de las energías convencionales, a fin de ahorrar y hacer un uso racional de la misma. Incluyendo criterios para agua, residuos sólidos e impacto ambiental, lo cual contribuye en la calidad de vida y en la responsabilidad social.

#### Fuente de la infografía →

INFONAVIT. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.  
[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/cuido\\_mi\\_casa/hipoteca+verde](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/cuido_mi_casa/hipoteca+verde)

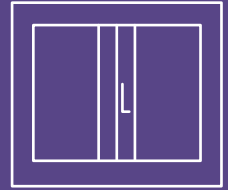




**Focos ahorradores**



**Aislamiento térmico**



**Ventanas de doble vidrio con marcos de PVC**



**Paneles solares**



**Calentador de gas de paso**



**Calentador solar de agua**



**Inodoro de grado ecológico máximo: 5 litros por descarga**



**Dispositivos ahorradores de flujo de agua**



Al aplicar estas ecotecnologías, tienes un ahorro promedio de entre **100** y **400** pesos mensuales en los consumos de agua, luz y gas.

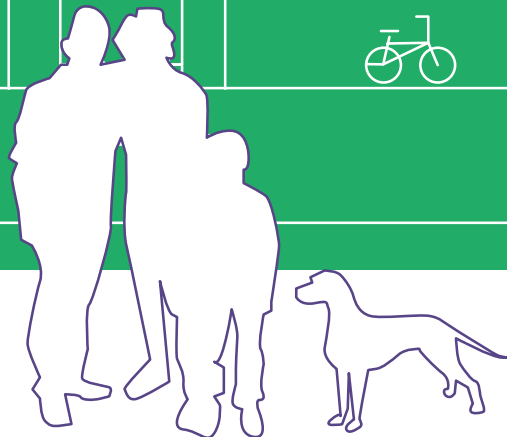
## ¿Cómo?

El ahorro energético debe sustentarse y estar suscrito por un Director Responsable de Obra (DRO) y un Corresponsable en Instalaciones (CI) en los planos y las memorias, indicando las ecotecnologías que se aplicarán al proyecto además de cuadro comparativo con el que se demuestre el ahorro de agua y energía, y se avalen el 70% del ahorro requerido.

Se debe contar con el oficio original de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, emitido por el Sistemas de Aguas de la Ciudad de México. Este documento incluye los sistemas alternativos de captación y aprovechamiento de agua pluvial aprobados por dicha institución.



Ecotecnologías



# 9

## Diseño arquitectónico: acabados

### ¿Qué?

La utilización de acabados es libre, pero éstos deberán incluirse en el precio final de la vivienda, es decir, no se podrán vender “paquetes de acabados” cuyo precio se suma al de la vivienda, ni que excedan los montos máximos establecidos por la Norma.

### ¿Por qué?

De esta forma se evita que las viviendas se vendan en obra gris de manera que esto le genere un costo adicional al derechohabiente.

### ¿Cómo?

Se deberá presentar una tabla especificando m<sup>2</sup> y tipo de acabados por vivienda.



■ Acabados

# 10

## Inclusión: accesibilidad universal

### ¿Qué?

Los proyectos deben promover la accesibilidad universal con el objeto de impulsar y fomentar la inclusión de las personas con discapacidad.

### ¿Por qué?

Los proyectos deberán contar con espacios accesibles para personas con discapacidad, adultos mayores y mujeres embarazadas, contemplando la tecnología disponible, las ayudas técnicas y ajustes razonables necesarios, mismos que deberán ser exclusivos o prioritarios, en su uso, para este grupo poblacional.

La accesibilidad universal promueve que los proyectos de edificación de obras públicas y privadas consideren, desde su concepción, la accesibilidad como parte integral del proyecto, como una obligación y un compromiso social. Se fomenta que el diseño de la ciudad sea incluyente para toda la población, especialmente para las personas con discapacidad y personas con movilidad limitada.

### Fuente de la infografía →

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2017. Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 2016 - 2030.

Gobierno de la Ciudad de México. Manual de Normas Técnicas de Accesibilidad.



5.5% de la población total  
presenta una discapacidad.  
(2010)

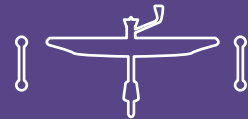
## Acceso universal en viviendas

Elevadores



Rampas

Mobiliario apto para personas  
con discapacidad



Puertas automáticas

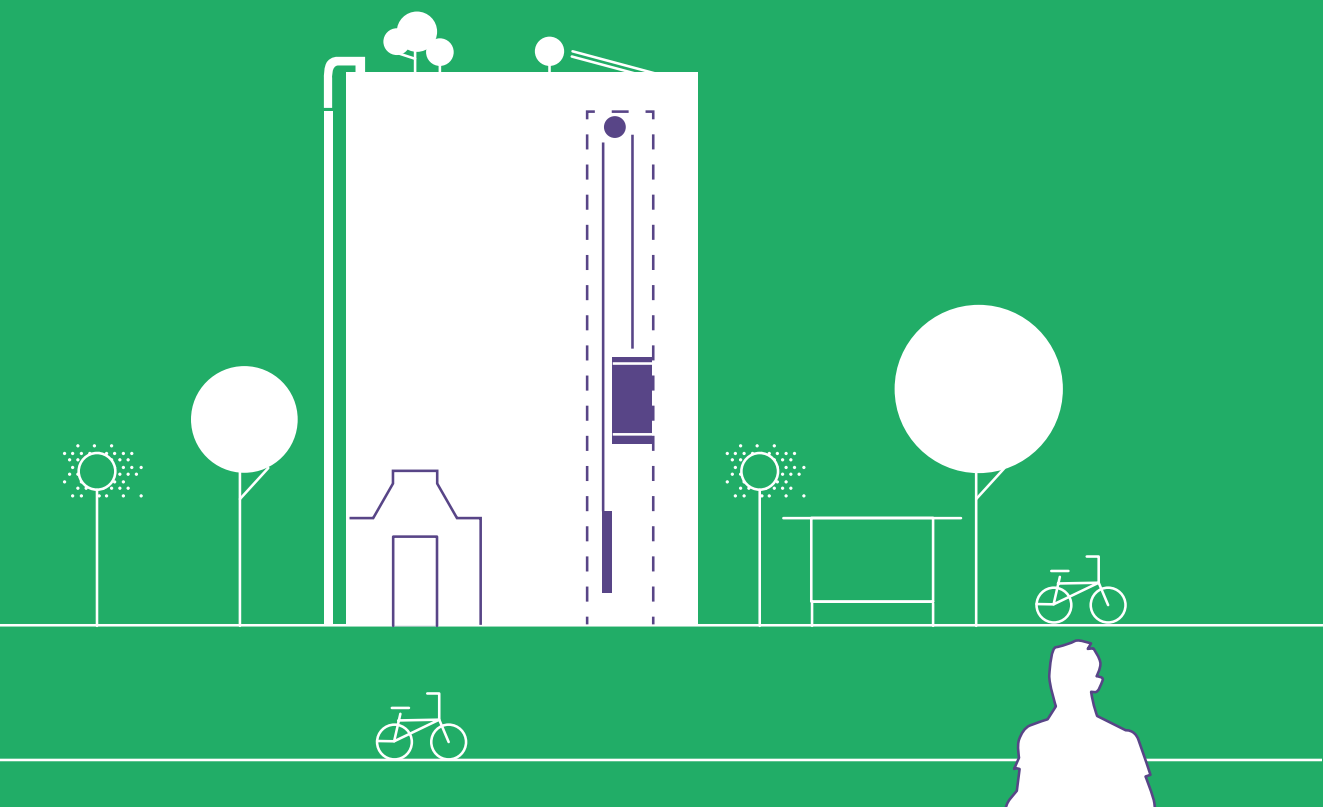
Pisos podotáctiles



## ¿Cómo?

La Norma reafirma que la accesibilidad es una obligación de los constructores y que todo permiso, manifestación o licencia de construcción de obra nueva, de modificación o rehabilitación, debe cumplir con los requisitos estipulados por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como respetar la Ley de la Accesibilidad para la Ciudad de México que es el marco jurídico y técnico para la capacitación, el diseño, la modificación y el mejoramiento del entorno físico de la ciudad. Fomenta hacerla más funcional y segura para todas y todos, bajo el concepto de diseño universal.





Acceso universal



# 11

## Planta baja activa: comercio y servicios locales en planta baja

### ¿Qué?

Se establecen porcentajes mínimos del espacio en planta baja para uso comercial y servicios barriales.

### ¿Por qué?

Las viviendas que incluyen comercio en planta baja logran un mejor balance entre la vivienda y el resto de los satisfactores urbanos en la zona, lo cual permite vivir, trabajar y acceder a bienes y servicios sin necesidad de desplazarse grandes distancias.

De esta forma se integra el espacio privado a nivel de calle con el espacio público. La convivencia vecinal, la actividad comercial barrial y la permeabilidad de las construcciones a nivel peatonal contribuyen a generar un espacio de seguridad ciudadana.

### ¿Cómo?

Si el predio mide de 250 m<sup>2</sup> y hasta 1 000 m<sup>2</sup> se destinará mínimo el 4% de la superficie total del predio al área comercial o de servicios en planta baja.

Si el predio es mayor de 1 000 m<sup>2</sup> se destinará mínimo el 8% de la superficie total del predio al área comercial o de servicios en planta baja.

Lo anterior establece sólo el área mínima de comercio y servicios; el área máxima de comercio o servicio corresponde al área de desplante menos las circulaciones de acceso a la vivienda.

El local o los locales comerciales o de servicios deberán ubicarse únicamente en planta baja y contar con acceso desde la calle. Los giros comerciales deberán sujetarse a los usos clasificados como permitidos en la zonificación particular (HC) establecidos en la Tabla de Usos del Suelo del Programa de Desarrollo Urbano (PDU) o Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU) correspondiente.



■ Uso mixto y comercio local



# 12

## Estacionamiento: menos coches, más movilidad

### ¿Qué?

La Ciudad de México tiene una nueva política en materia de estacionamientos que establece un máximo de cajones dependiendo del uso y área construida. Esto se define en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, en su apartado sobre Estacionamientos.

### ¿Por qué?

Reducir la construcción de cajones de estacionamiento contribuye a desincentivar el uso del automóvil, reduce la congestión vial, promueve el transporte público, la caminabilidad y mejora la calidad del aire. Además de orientar el desarrollo urbano hacia una ciudad menos dispersa, la reducción de estacionamientos propicia la equidad territorial, garantizando mejores condiciones de vida para sus habitantes. Lo anterior tiene un impacto en la reducción de gastos en la economía familiar y favorece la construcción de vivienda asequible.

### Fuente de las infografías →

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2017. Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 2016 - 2030.

Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo México. Embajada Británica en México. 2014. Menos cajones, más ciudad. El estacionamiento en la Ciudad de México.

Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 108 Bis. 2017. Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.

Se estima que entre



de la inversión en la obra se destina a la construcción del estacionamiento.

El incremento en el número de cajones en una zona tiene un impacto en el aumento de la



congestión, contaminación y ruido.

En promedio, en la CDMX se construye

1.3 veces más

estacionamiento que vivienda.



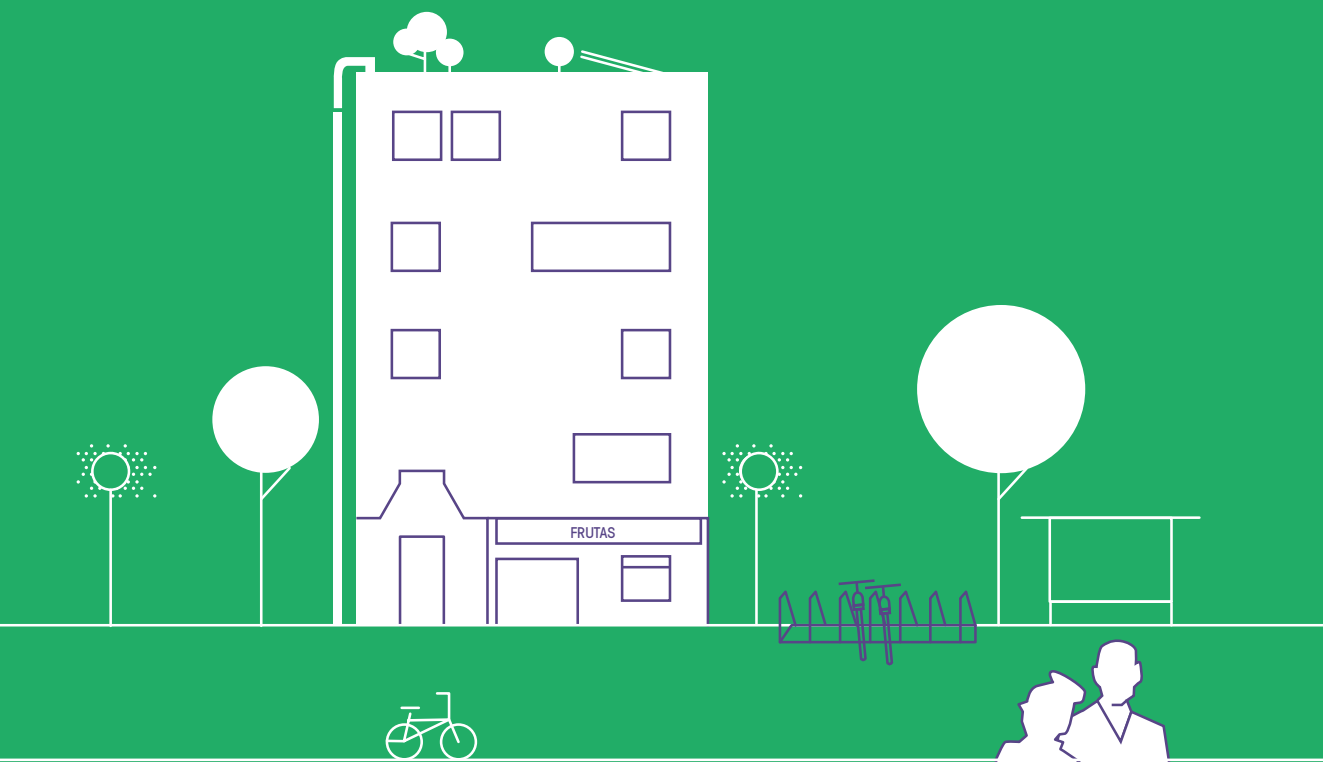
## ¿Cómo?

Todas las edificaciones destinadas a vivienda podrán construirse sin la obligación de contar con cajones de estacionamiento para vehículos motorizados.

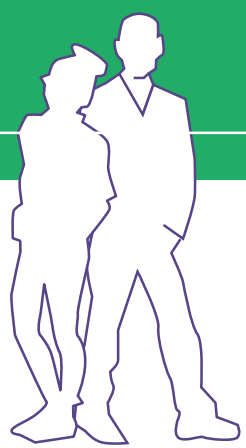
---

**Si se trata de vivienda plurifamiliar, la cantidad máxima permitida es de 3 cajones por vivienda.**

---



— Menos estacionamientos  
para vehículos motorizados



# 13

## Precio máximo: vivienda accesible para los trabajadores

### ¿Qué?

Los precios máximos de venta para la vivienda que se construya al amparo de esta Norma serán los estipulados en los Programas de Financiamiento de Crédito que aprueban y publican los ONAVIS.

Los acabados de la vivienda y la implementación de ecotecnologías no serán adicionales al precio de compra-venta de la vivienda ni en los créditos que otorguen los ONAVIS. El precio total de la vivienda, incluyendo el cajón de estacionamiento, no deberá superar lo establecido en los montos máximos por vivienda publicados por los ONAVIS.

Se podrán construir distintas tipologías de vivienda con precios diferenciados, siempre y cuando ninguna unidad rebase el monto máximo autorizado.

### ¿Por qué?

Con el objetivo de hacer financieramente viable la construcción de vivienda asequible bien ubicada, la norma otorga a los desarrolladores edificabilidad y densidad adicionales a las establecidas en los programas de desarrollo urbano correspondientes. A cambio de ello establece precios máximos de venta para ZONAS y CORREDORES, mismos que han sido referidos directamente a los montos máximos de los créditos tradicionales y en cofinanciamiento de los ONAVIS.



## ¿Cómo?

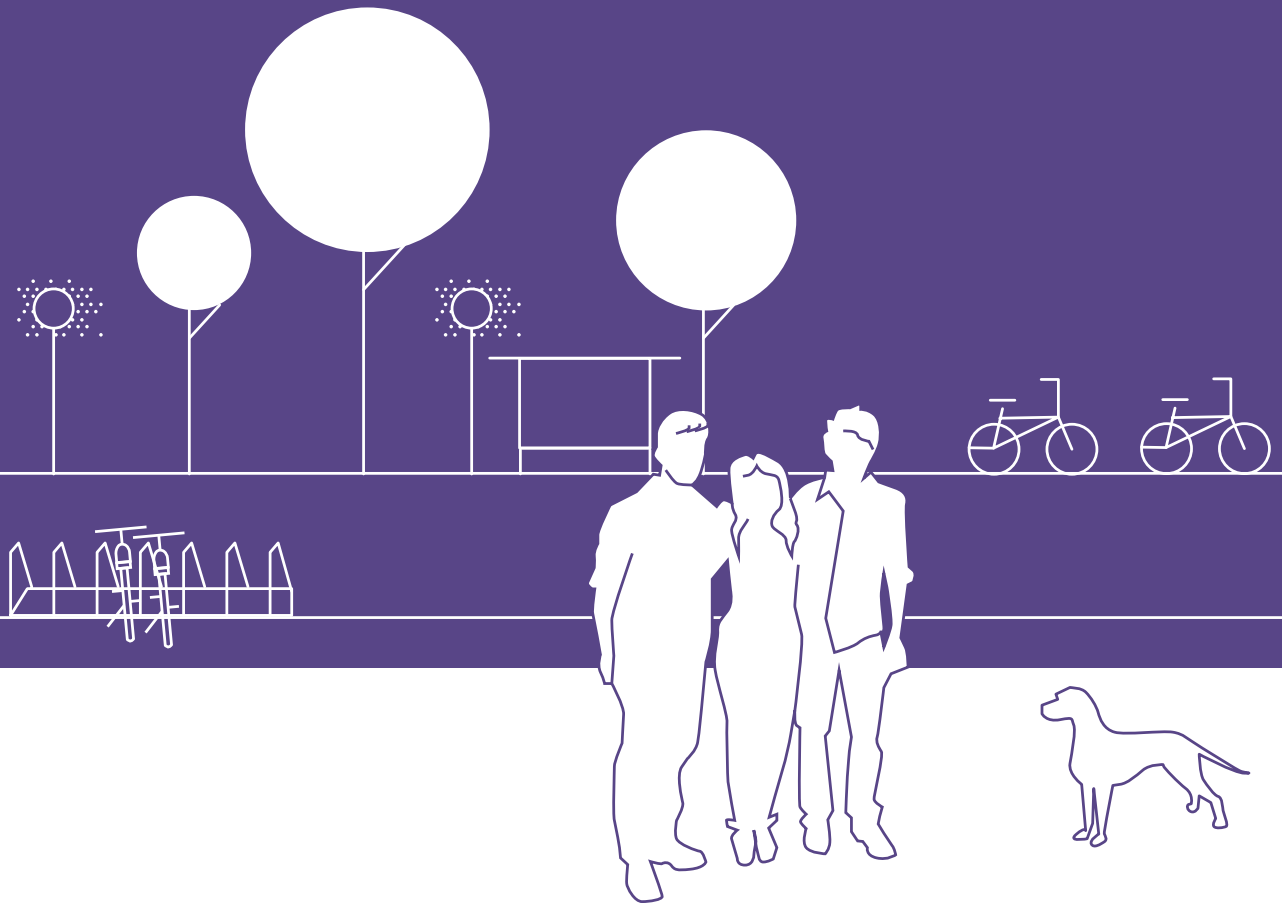
El precio máximo de la vivienda construida al amparo de esta Norma corresponde al monto máximo de crédito que otorgan los productos de crédito, que se ajustan a las actualizaciones que los ONAVIS determinen, así como a sus Reglas de Operación. Por ser el INFONAVIT la ONAVI que genera mayor número de créditos, para efectos de esta Norma se tomarán como referencia sus montos máximos.

El precio neto de venta de la vivienda que se construya al interior de las poligonales denominadas ZONAS, no superará el monto máximo del crédito puro o tradicional establecido por el INFONAVIT (en el esquema que opera sin coparticipación con entidades financieras ni la utilización de garantías de cofinanciamiento).

El precio neto de venta de la vivienda que se construya al interior de las poligonales denominadas CORREDORES, no superará el monto máximo del crédito establecido por el INFONAVIT en el esquema que permite la coparticipación de una entidad financiera y la utilización de garantías de cofinanciamiento, establecido de conformidad con sus reglas de operación (INFONAVIT Total).

Las referencias anteriores solamente se utilizan para establecer el precio máximo de la vivienda, de ninguna manera pretenden limitar al derechohabiente la utilización del producto crediticio que más le convenga, siempre y cuando éste sea otorgado por los ONAVIS con base en sus Reglas de Operación, incluidos los esquemas de créditos conyugales y no rebase el tope de venta.

Antes de la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo (CUZUS), el precio neto de los proyectos de vivienda deberá acreditarse ante la Secretaría, mediante los documentos en los que se describa el proyecto de vivienda a construir y en los que conste la corrida financiera respectiva, suscritos por un Director Responsable de Obra (DRO).





FRUTAS

EN VENTA

# IV Ejemplo

## ZONAS

Calle Fernando Ramírez,  
Colonia Obrera.

Superficie terreno:  
225 m<sup>2</sup>

HC | 4 | 20 | A  
7 VIVIENDAS



Con el beneficio  
de la Norma:  
HC | 5 | 20 | Fórmula  
13 VIVIENDAS



## CORREDORES

Av. José T. Cuéllar,  
Colonia Obrera.

**Superficie terreno:**  
**175 m<sup>2</sup>**

**HC | 4 | 20 | A**  
**5 VIVIENDAS**



Con el beneficio  
de la Norma:  
**HC | 9 | 20 | Fórmula**  
**18 VIVIENDAS**



# V. Ruta administrativa

---

## Requisitos técnicos, urbanos y arquitectónicos

---

1. Ubicación: conectividad y servicios.
2. Usos de suelo y forma urbana: construcción barrial.
3. Área libre: vivienda iluminada y ventilada.
4. Niveles: reciclamiento urbano.
5. Número de viviendas: repoblamiento.
6. Tipologías: vivienda para la diversidad social.
7. Patrimonio: integración cultural.
8. Responsabilidad ambiental: ecotecnologías.
9. Diseño arquitectónico: acabados.
10. Inclusión: accesibilidad universal.
11. Planta baja activa: comercio y servicios locales en planta baja.
12. Estacionamiento: menos coches, más movilidad.
13. Precio máximo: vivienda accesible para los trabajadores.

---

## Requisitos administrativos

---

- Formato de solicitud de Dictamen.
- Identificación oficial.
- Constancia de Alineamiento y número Oficial vigente.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.
- Escritura inscrita en el RPPyC.
- Corrida Financiera con firma autógrafa de un DRO.
- Carnets vigentes del DRO, CI, CSE, CDUYA.
- Oficio emitido por SACMEX.
- Sistema alternativo de captación de aguas pluviales aprobado por SACMEX.
- En su caso delimitación de Zona Federal, expedida por CONAGUA.
- En su caso aprobación de Aeronáutica Civil, de la SCT.
- En su caso aprobación de S.T.C. Metro.
- En su caso aprobación de PEMEX.
- Dictamen Patrimonial.
- Presentar un juego de planos 60 x 90 cm con las firmas del DRO, CI y cuadros de áreas.

PROMOVENTE

VENTANILLA ÚNICA

Solicita CUZUS

Descarga solicitud de dictámen  
|  
Integra proyecto

**Requisitos técnicos, urbanos y arquitectónicos**

**Requisitos administrativos**

Solicita dictámen

Subsana irregularidades

Presenta carpeta en la DGAU

Proyectos  
< 10,000 m<sup>2</sup>  
(Habitacionales 100%)  
< 5,000 m<sup>2</sup> (Uso mixto)

Solicita CUZUS - 2

Solicitud de manifestación  
de construcción en la  
delegación correspondiente

Proyectos  
> 10,000 m<sup>2</sup>  
(Habitacionales 100%)  
> 5,000 m<sup>2</sup> (Uso mixto)

Solicita dictámen de  
impacto urbano y ambiental



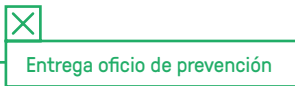
Emite CUZUS

Determina el número de niveles y de viviendas posibles. Establece los **requisitos técnicos, urbanos y arquitectónicos**.

Emite un folio y entrega volante de ingreso

Revisa proyecto **Requisitos técnicos, urbanos y arquitectónicos**  
**Requisitos administrativos**

Resolutivo



Registra dictámen en planes y programas

Emite CUZUS-2

Emite dictámen

## VI. Glosario y abreviaciones

### AAC

Área de Atención Ciudadana de la SEDUVI.

### Accesibilidad

Son las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad y personas con movilidad limitada, en igualdad de condiciones con las demás respecto al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías, y a los servicios que se brindan en la Ciudad de México, garantizando su uso seguro, autónomo y cómodo.

### ALDF

Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

### APD

Áreas de Actuación del PGDU con Potencial de Desarrollo.

### CDMX

Ciudad de México.

### CDUYA

Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico.

### CETRAM

Centro de Transferencia Modal. Son espacios físicos que forman parte de la infraestructura vial donde confluyen diversos modos de transporte terrestre de pasajeros (individual, colectivo y masivo) destinados a facilitar el transbordo de personas de un modo a otro.

### CI

Corresponsable en Instalaciones.

### CONAGUA

Comisión Nacional del Agua.

### CONAVI

Comisión Nacional de Vivienda.

### COS

Coefficiente de Ocupación del Suelo. Es la relación aritmética que existe entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del predio.

### CSE

Corresponsable en Seguridad Estructural.

### SCT

Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

### CUS

Coefficiente de Utilización del Suelo. Se obtiene al multiplicar la superficie de desplante por el número de niveles permitidos.

### CUZUS

Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.

**Dependencia**

Son las Secretarías, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, la Oficialía Mayor, la Contraloría General y la Consejería Jurídica y de Servicios Legales en términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

**Derecho-habientes**

Persona con derecho a prestaciones sociales por tener vinculación a alguna institución social. Para uso específico de este documento, INFONAVIT o FOVISSSTE.

**Dictamen**

Dictamen para la Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda, para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) en Suelo Urbano.

**Diseño  
Universal**

Es el diseño de productos, entornos, programas y servicios que puedan utilizar todas las personas, en la mayor medida posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado.

**DRO**

Director Responsable de Obra.

**Ecotecnologías**

Son herramientas tecnológicas que ofrecen ventajas ambientales (eficiencia energética, aprovechamiento sustentable de los recursos) sobre sus contrapartes tradicionales.

**FOVISSSTE**

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**Hipoteca Verde**

Es un monto adicional, dedicado a ecotecnologías, que se le otorga a todos los créditos del INFONAVIT.

**INAH**

Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**INBA**

Instituto Nacional de Bellas Artes.

**INFONAVIT**

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

**INFONAVIT Total**

Es un crédito hipotecario otorgado por el INFONAVIT, en coparticipación con una entidad financiera.

**Ley**

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

-----  
**Lineamientos**

Lineamientos para la Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda, para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano en la Ciudad de México.

-----  
**NGO**

Norma General de Ordenación.

-----  
**Norma**

Es la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda, para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

-----  
**ONAVIS**

Organismos Nacionales de Vivienda.

-----  
**PEMEX**

Petróleos Mexicanos.

-----  
**PGDU**

Programa General de Desarrollo Urbano.

-----  
**PDU**

Programa de Desarrollo Urbano.

-----  
**PPDU**

Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

-----  
**RPPyC**

Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

-----  
**Reparto Modal**

Representa los distintos tipos de modos de viajes.

-----  
**SACMEX**

Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

-----  
**Secretaría**

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

-----  
**S.T.C. Metro**

Sistema de Transporte Colectivo Metro.

-----  
**Transporte Público Estructurado**

Son los sistemas públicos de transporte. (Metro, Metrobús, Suburbano y Tren Ligero).

-----  
**Uso Mixto**

Variedad y combinación de usos y actividades que se pueden encontrar en un mismo barrio, edificio, o complejo arquitectónico. Son parte importante del éxito del barrio, ya que activan el espacio público y permiten a sus habitantes y visitas una gran variedad de acciones en un perímetro cercano, como son servicios comerciales, culturales, de trabajo y entretenimiento, activando así la economía local.

## VII. Anexos

### **Anexo I.**

**Gaceta Oficial de la  
Ciudad de México**

No. 54 Bis.

25 de abril de 2017

Decreto por el que se adicionan Diversas Disposiciones  
a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

### **Anexo II.**

**Gaceta Oficial de la  
Ciudad de México**

No.136

18 de agosto de 2017

Lineamientos para la aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar  
la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes  
de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano.



# Anexos I

**Anexo I.**  
**Gaceta Oficial de la**  
**Ciudad de México**  
No. 54 Bis.  
25 de abril de 2017

Decreto por el que se adicionan Diversas Disposiciones  
a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

## **DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se adicionan los artículos 47 Bis, 47 Ter, 47 Quater, 47 Quinquies, 47 Sexies, 47 Septies y 47 Octies; todos a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; para quedar en los siguientes términos:

**Artículo 47 Bis.** NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE PRIMERA). Cuando en un predio se pretenda construir únicamente Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y sin excepción se reúnan todas las condiciones previstas en el artículo 47 Quater de esta Ley, y sea exclusivamente para la construcción de vivienda para los trabajadores derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), en predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas ZONAS establecidas en el Artículo 47 Sexies, Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, se considerará que el predio tiene asignado, con base en su zonificación, un incremento de un nivel adicional en el número de niveles máximos permitidos y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), de conformidad con lo establecido en la Norma General de Ordenación 11.

**I.** El precio final de venta de la Vivienda para Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda que se construya al interior de las poligonales denominadas ZONAS, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, no superará el monto máximo del crédito básico o tradicional, sin coparticipación con una entidad financiera y sin la utilización de figuras de cofinanciamiento, establecido de conformidad con las reglas de operación de los Organismos Nacionales de Vivienda. Los montos máximos, los plazos y las tasas de interés de los créditos serán los que se determinan de acuerdo a la disponibilidad de recursos que se establecen anualmente en los Programas de Financiamiento de Crédito que aprueban y publican los ONAVIS para los créditos básico o tradicional.

**II.** Para el cálculo del número de viviendas permitidas para los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en las poligonales denominadas ZONAS, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, sin modificar el área libre mínima, establecida en la zonificación de cada predio, con un incremento de un nivel adicional en el número de niveles máximos permitidos y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), se aplicará lo establecido



por la Norma General de Ordenación 1, para calcular el potencial constructivo máximo permitido por la zonificación, que deriva del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo otorgado por la zonificación del predio en cada caso, una vez calculado dicho potencial constructivo máximo y expresado en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), se dividirá entre 70 y el resultado de ese cociente será el número máximo de unidades de viviendas permitidas para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda. Se calcula con la expresión siguiente:

**Número máximo de viviendas permitidas = [CUS x superficie del predio] / 70;**

**III.** La Secretaría establecerá en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, aplicando el criterio descrito en la fracción II de este artículo, el número máximo de unidades de viviendas permitidas, en cada caso;

**Artículo 47 Ter.** NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE SEGUNDA). Cuando en un predio se pretenda construir únicamente Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y sin excepción se reúnan todas las condiciones previstas en el artículo 47 Quater de esta Ley, y sea exclusivamente para la construcción de vivienda para los trabajadores derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVI) en predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas CORREDORES establecidas en el Artículo 47 Sexies, Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, se considerará que el predio tiene asignado, con base en su zonificación, nueve niveles obligatorios de construcción y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), de conformidad con la Norma General de Ordenación 11.

**I.** El precio final de venta de la Vivienda para Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda que se construya al interior de las poligonales denominadas CORREDORES, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, no superará el monto máximo del crédito básico o tradicional, con coparticipación con una entidad financiera y sin la utilización de figuras de cofinanciamiento, establecido de conformidad con las reglas de operación de los Organismos Nacionales de Vivienda. Los montos máximos, los plazos y las tasas de interés de los créditos serán los que se determinan de acuerdo a la disponibilidad de recursos que se establecen anualmente en los Programas de Financiamiento de Crédito que aprueban y publican los ONAVIS para los créditos básico o tradicional.

**II.** Para el cálculo del número de viviendas permitidas para los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en las poligonales denominadas CORREDORES, en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, sin modificar el área libre mínima, establecida en la zonificación de cada predio, con nueve niveles obligatorios y la literal de densidad de vivienda Z (Zonificación), se aplicará lo establecido por la Norma General de Ordenación 1, para calcular el potencial constructivo máximo permitido por la zonificación, que deriva del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo otorgado por la zonificación del predio en cada caso, una vez calculado dicho potencial constructivo máximo y expresado en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), se dividirá entre 70 y el resultado de ese cociente será el número máximo de unidades de viviendas permitidas para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda. Se calcula con la expresión siguiente:

**Número máximo de viviendas permitidas = [CUS x superficie del predio] / 70;**

**III.** La Secretaría establecerá en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, aplicando el criterio descrito en la fracción II de este artículo, el número máximo de unidades de viviendas permitidas, en cada caso;

**Artículo 47 Quater.** NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE TERCERA). Para aplicar lo dispuesto en los artículos 47 Bis y 47 Ter de esta Ley, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

**I.** Con la norma de ahorro de agua y energía en un 70%;

**II.** Con la norma de porcentaje de la superficie total del predio para usos de comercio en planta baja:

**A.** En un 4%, si el predio es mayor de hasta 250 m<sup>2</sup> y hasta 1,000 m<sup>2</sup>;

**B.** En un 8%, si el predio es mayor de 1,000 m<sup>2</sup>;

**III.** El cumplimiento de las normas de ahorro de agua y energía, de porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos de comercio en planta baja; deberá verificarse en la etapa de operación del proyecto, para lo cual el promovente deberá presentar ante la Secretaría y la Delegación competente, las responsivas correspondientes, las cuales deberán integrarse al Visto

Bueno de Seguridad y Operación;

**IV.** El proyecto de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda deberá presentarse ante la Secretaría;

**V.** El proyecto de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda comprenderá viviendas que deberán construirse de conformidad con las normas de antropometría, habitabilidad y accesibilidad previstas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias;

**VI.** El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda deberá ubicarse en Suelo Urbano, y por lo tanto, no podrá ubicarse en Suelo de Conservación;

**VII.** El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano no deberá ubicarse en zona de alto riesgo y vulnerabilidad;

**VIII.** El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá tener acceso a la vía pública, y tal acceso deberá ser, para los predios al interior de las poligonales denominadas ZONAS en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, igual o mayor a ocho metros de ancho; y, para los predios al interior de las poligonales denominadas CORREDORES en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, igual o mayor a doce metros de ancho;

**IX.** El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores deberá contar con factibilidad de servicios urbanos, otorgada por las autoridades competentes y especializadas en cada materia;

**X.** El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá tener asignado, por disposición del Programa de Desarrollo Urbano aplicable, cualquiera de los siguientes usos del suelo: Habitacional (H), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB);

**XI.** El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores deberá contar con factibilidad de servicios urbanos, otorgada por las autoridades competentes y especializadas en cada materia;

**X.** El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá tener asignado, por disposición del Programa de Desarrollo Urbano aplicable, cualquiera de los siguientes usos del suelo: Habitacional (H), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB);

**XI.** El predio en el que se pretenda construir Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano no podrá ubicarse al interior de las poligonales de los Programas Parciales, que no se encuentren señaladas en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano;

**XII.** El proyecto para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deberá contar con dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría y, en su caso, del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y/o del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), cuando el proyecto de vivienda se pretenda construir en un inmueble catalogado como parte del patrimonio cultural edificado; en un inmueble colindante con otro catalogado; en un Área de Conservación Patrimonial, o en cualquier otro polígono de valor histórico, cultural o tradicional, o determinado de cualquier otro modo como susceptible de protección en un Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad; y, por lo tanto, para esos casos y territorios, dicha normativa será considerada supletoria de la de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano;

**XIII.** El proyecto de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano a construir no debe impactar de manera negativa en la imagen urbana o en la traza urbana del entorno;

**XIV.** El precio final de los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, deberá acreditarse ante la Secretaría, previamente a la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, mediante los documentos en los que se describa el proyecto de vivienda a construir y en los que conste la corrida financiera respectiva, suscritos por un Perito en Desarrollo Urbano o un

Director Responsable de Obra;

**XV.** La Secretaría asentará en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, los datos generales del solicitante, los del propietario del predio, en su caso, y los del Director Responsable de Obra o los del Perito en Desarrollo Urbano;

**XVI.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda publicará en su página electrónica, para consulta e información pública abierta y actualizada, los datos sobre los certificados o autorizaciones que emita, incluyendo:

- a). Certificado de zonificación expedido, con el resguardo de datos personales que proceda; y
- b). Características del proyecto autorizado, incluyendo la información sobre superficies, coeficientes de ocupación del suelo, coeficientes de uso del suelo, alturas, valores autorizados por vivienda y demás elementos técnicos del mismo.
- c). En los formatos de manifestación de construcción tipo B y C, se incluirá un apartado en el que se haga constar cuando dicha manifestación haya sido obtenida al amparo y con los beneficios de la presente Norma y en el que se identifiquen las viviendas tipo “A”, “B” y “C” que se pretendan edificar, a efecto de que sean identificables por terceros, así como para la constitución del régimen de propiedad en condominio, y

**XVII.** Los recursos económicos derivados de los pagos por aprovechamientos establecidos en los artículos 300, 301 y 302 del Código Fiscal del Distrito Federal, para las Manifestaciones de Construcción tipo B y C, que los proyectos de construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano deban cubrir, deberán aplicarse íntegramente a la ejecución, por parte de los desarrolladores, en las obras de reforzamiento de la infraestructura hidráulica y de drenaje, para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial y al ambiente y a los recursos naturales; para lo cual, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Medio Ambiente, respectivamente, emitirán los dictámenes técnicos en los que se establezcan, proporcionalmente a los aprovechamientos, las medidas de reforzamiento o de seguridad y mitigación o compensación, correspondientes.

XVIII. Para la determinación de la ejecución de las obras derivadas de los dictámenes técnicos descritos en la fracción XVII de este artículo, y previo a la ocupación, la Comisión para el Mejoramiento de la Infraestructura y el Equipamiento del Distrito Federal, en coordinación con el Órgano Político Administrativo correspondiente, determinará los calendarios de obra, presupuestos de las obras a ejecutar y, asimismo, otorgará el visto bueno al cumplimiento de dichas obras y acciones.

**Artículo 47 Quinquies.** NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE CUARTA). La vivienda que se construya con motivo de la aplicación de los artículos 47 Bis, 47 Ter y 47 Quater de esta Ley, y durante los siguientes 7 años posteriores a su escrituración, sólo podrá volver a venderse al mismo precio con la que fue adquirida, más un excedente que en ningún caso podrá ser mayor a la inflación calculada conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

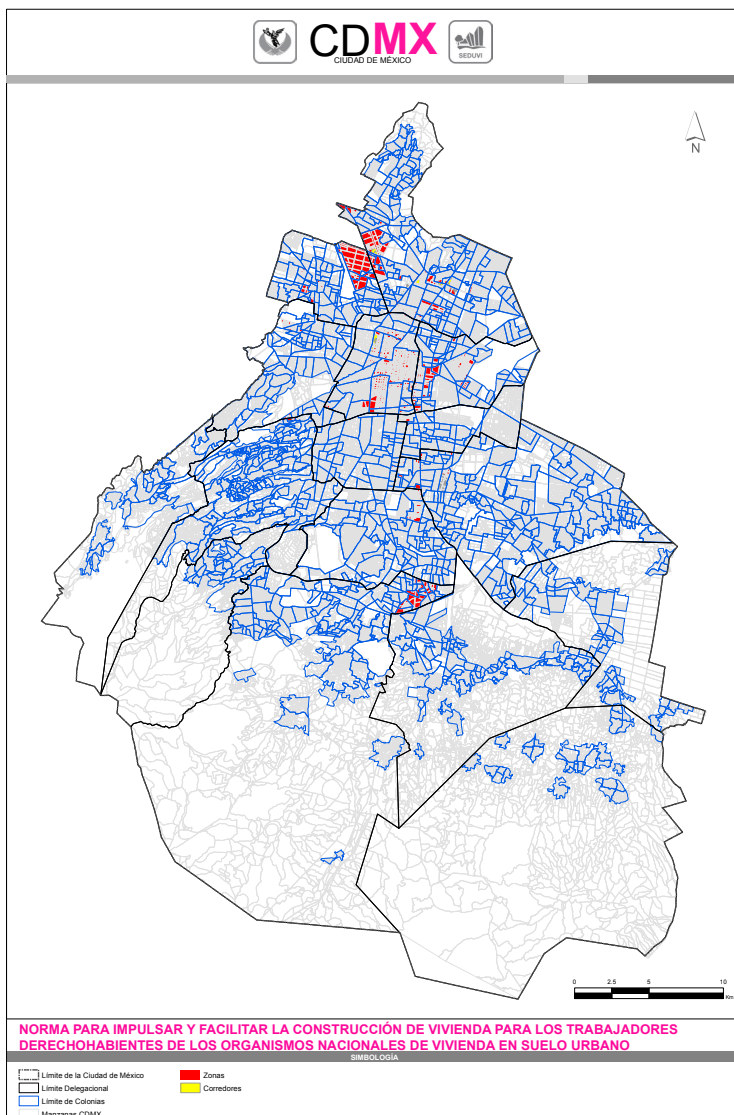
Los notarios sólo otorgarán escrituras por la compraventa de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano construidas con motivo de la aplicación de los artículos 47 Bis, 47 Ter y 47 Quater de esta Ley, a derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda y de manera individualizada. En dichas escrituras los notarios deberán transcribir el párrafo anterior de este artículo y los valores que correspondan a cada vivienda en la tabla de valores e indivisos que forma parte del Régimen de Propiedad en Condominio. En ningún caso los notarios podrán escriturar compraventas por un monto superior al previsto en el párrafo primero del presente artículo.

Tratándose de avalúos de viviendas construidas con motivo de la aplicación de los artículos 47 Bis, 47 Ter y 47 Quater de esta Ley, los peritos y demás personas que los emitan, deberán reproducir en los mismos el párrafo primero del presente artículo y harán constar expresamente esta circunstancia en el avalúo respectivo, considerándola en la determinación del valor, los estímulos y condicionantes que este título establece, a efecto de proveer a los interesados de la información pertinente.

Los acabados de la vivienda y la implementación de ecotécnicas en la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano no serán adicionales al precio de compraventa de la vivienda y en los créditos que otorguen los ONAVIS ya deberán estar incluidas dichas acciones.

La Secretaría, atendiendo las actualizaciones de los programas de financiamiento de crédito aprobados por los ONAVIS, deberá dar a conocer y publicar, en un periodo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la publicación de las mismas en el Diario Oficial de la Federación, e implementarlas, en lo correspondiente, respecto de los lineamientos, criterios y normas que resulten aplicables para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano.

**Artículo 47 Sexies.** NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE QUINTA). Los ámbitos de aplicación para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano son los establecidos en el Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohábientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano:



Para la construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano se deberá observar, en lo que resulte aplicable, lo previsto por las Normas Generales de Ordenación, que forman parte de la presente Ley, de conformidad con lo establecido por el artículo TRANSITORIO TERCERO del decreto POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACION, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha ocho de abril de dos mil cinco; así como, con el DECRETO que en la misma materia fue publicado en fecha diez de agosto de dos mil diez.

**Artículo 47 Septies.** NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE SEXTA). Las violaciones a los preceptos de esta Ley, derivadas de la construcción de un proyecto que incumpla con lo establecido por la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano serán sancionadas administrativamente por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal a solicitud de la Secretaría, por denuncia ciudadana o de manera oficiosa, con las siguientes sanciones:

**I.** Multa por el equivalente al valor comercial de las viviendas edificadas por el particular en contravención a lo señalado por el certificado de zonificación de usos de suelo que haya emitido la Secretaría.

**II.** Clausura temporal o definitiva, total o parcial, cuando:

**a).** El infractor no hubiere cumplido en los plazos, los términos y las condiciones impuestos por la autoridad en materia de uso de suelo y construcciones;

**b).** En casos de reincidencia

**c).** Se determine la revocación de las licencias, permisos, registros o autorizaciones correspondientes en materia de construcciones; y

**III.** Demolición de los niveles o edificaciones excedentes, en caso de que existan.

**Artículo 47 Octies.** NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO (PARTE SÉPTIMA). Cuando la persona responsable de la construcción incumpla con la superficie o los niveles permitidos por la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de



Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, y la resolución sancionatoria sea firme, se observarán las siguientes reglas:

- I. El infractor será responsable por el incumplimiento de la obligación de demoler, la cual no terminará en tanto no se ejecute;
- II. La Secretaría volverá a ordenar al infractor que la demolición la ejecute dentro de los 15 días naturales siguientes a la notificación personal del nuevo mandamiento, el cual deberá ser por escrito, fundado y motivado, y
- III. Si el infractor no practicare la demolición ordenada en los términos de la fracción anterior, entonces la Secretaría ordenará ejecutar la demolición correspondiente, y su costo será determinado por la Tesorería del Distrito Federal, a su cargo, como crédito fiscal en favor del erario, haciéndolo efectivo mediante el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto por el Código Fiscal del Distrito Federal.

En términos de lo antes previsto serán señalados como responsables: el propietario del predio, el poseedor del mismo, el Director Responsable de Obra, el Corresponsable en Seguridad Estructural, El Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, el Corresponsable en Instalaciones, y cualquier otra persona que haya construido, indistintamente.

La Secretaría independientemente de las sanciones administrativas que resulten procedentes y se impongan por las violaciones a los preceptos de esta Ley, derivadas de la construcción de una edificación que incumpla con lo establecido por la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos de Vivienda, deberá también presentar la denuncia penal correspondiente y solicitar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio la custodia de los folios reales del inmueble.

## ARTÍCULOS TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Hasta que no se actualice la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones del distrito Federal, en materia de cajones de estacionamiento, las viviendas que se construyan bajo la NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO deberán cumplir máximo con el 30% de los cajones de estacionamiento que dicha norma señala.

**SEGUNDO.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

**TERCERO.** Dentro de un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la vigencia del presente decreto la Secretaría deberá publicar las Reglas de Operación del Comité de Normalización Territorial a que refiere el artículo 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el objeto de revisar y, en su caso, actualizar el contenido de las Normas Generales de Ordenación.

**CUARTO.** El Jefe de Gobierno contará con un plazo de treinta días hábiles para emitir los decretos derogatorios y abrogatorios de las disposiciones y ordenamientos que respectivamente se opongán al presente Decreto.

**QUINTO.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tendrá un periodo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, para implementar un programa de reorganización administrativa que deberá comprender, al menos, las normas y criterios para la homologación programática del presente decreto.

**SEXTO.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tendrá un plazo de 10 días hábiles, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, para inscribir en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los Planos 1:10,000 del Plano E-4. Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, y su envío al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, para su inscripción correspondiente.

**SÉPTIMO.** Remítase el presente Decreto al Jefe de Gobierno, para su respectiva promulgación, refrendo y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.





# Anexos II

**Anexo II.**

**Gaceta Oficial de la  
Ciudad de México**

No.136

18 de agosto de 2017

Lineamientos para la aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano.

# **LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO.**

## **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERO.-** La presente disposición tiene por objeto establecer los Lineamientos para la Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano.

**SEGUNDO.-** Para efectos del presente instrumento se entiende por:

**I.-** CUS: Al Coeficiente de Utilización del Suelo. Su Cálculo está definido en la Norma General de Ordenación No. 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

**II.-** Dictamen: Al Dictamen para la Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda, para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano.

**III.-** FOVISSSTE: Al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**IV.-** INFONAVIT: Al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

**V.-** Ley: A la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**VI.-** Lineamientos: A los Lineamientos para la Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda, para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano.

**VII.-** Norma: A la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, contenida en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**VIII.-** Plano E-4: Al Plano que se encuentra en el artículo 47 Sexies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. IX.- Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**TERCERO.-** En todo lo no previsto en los presentes Lineamientos, se aplicarán de manera supletoria la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas y administrativas en la materia.

**CUARTO.-** Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la interpretación para efectos administrativos de los presentes Lineamientos.

## **CAPÍTULO II DE LA NORMA**

**QUINTO.-** La Norma aplicará de forma exclusiva en Suelo Urbano, en los predios que se encuentren ubicados al interior de las poligonales denominadas “ZONAS” o “CORREDORES”, contenidos en el Plano E-4 “Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano”, únicamente en zonificaciones con las siguientes clasificaciones de usos del suelo:

- I.-** Habitacional (H);
- II.-** Habitacional con Comercio (HC);
- III.-** Habitacional con Oficinas (HO);
- IV.-** Habitacional Mixto (HM), y
- V.-** Centro de Barrio (CB).

**SEXTO.-** La Norma no aplicará en:

- I.-** Suelo de Conservación;
- II.-** Zonas de alto riesgo y/o vulnerabilidad;
- III.-** Predios que no tengan acceso a la vía pública;
- IV.-** Predios que se ubiquen en las poligonales denominadas “ZONAS” definidas en el Plano E-4, cuyo frente a vía pública sea menor a 8 metros de ancho;
- V.-** Predios que se ubiquen en las poligonales denominadas “CORREDORES” definidas en el Plano E-4, cuyo frente a vía pública sea menor a 12 metros de ancho;
- VI.-** Predios cuya factibilidad de los servicios hidráulicos y sanitarios sea negativa;
- VII.-** Predios que se ubiquen fuera de las poligonales denominadas “ZONAS” o “CORREDORES”, definidas en el Plano E-4 denominado “Ámbitos de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano”, y
- VIII.-** Predios donde la vialidad de acceso no se apegue a lo establecido en la Norma General de Ordenación No. 17. “Vía Pública y Estacionamientos Subterráneos” (sólo aplica para las secciones de vialidades de paramento a paramento).

**SÉPTIMO.-** Los predios que se localicen en las poligonales denominadas “ZONAS” del Plano E-4, podrán incrementar un nivel adicional a los niveles máximos permitidos sin modificar el área libre mínima establecida por el Programa de Desarrollo Urbano, a través de la obtención del “Dictamen para la Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano”.

**OCTAVO.-** Los predios que se localicen en las poligonales denominadas “CORREDORES” del Plano E-4, deberán contar con nueve niveles de construcción obligatorios sin modificar el área libre mínima definida por la zonificación establecida en su respectivo Programa de Desarrollo Urbano, a través de la obtención del “Dictamen para la Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano”.

**NOVENO.-** El número máximo de unidades de viviendas permitidas para los predios que se encuentren localizados al interior de las poligonales denominadas “ZONAS” o “CORREDORES”, se calculará con la siguiente expresión:

**Número máximo de viviendas permitidas = (CUS x superficie del predio)/70**

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

**DÉCIMO.-** El proyecto que se presente en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda deberá cumplir con las Normas de ahorro de agua y energía en un 70%, lo cual deberá estar sustentado en los planos y las memorias que suscriban tanto el Director Responsable de Obra (DRO) como el Corresponsable en Instalaciones (CI), mismos que deberán contar con Carnet vigente.

**DÉCIMO PRIMERO.-** El proyecto deberá proporcionar los cajones de estacionamiento, conforme a lo previsto en el Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2. Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** El proyecto deberá cumplir con las normas de antropometría, habitabilidad y accesibilidad, previstas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, así como en lo previsto en las Normas Generales de Ordenación y las Normas Oficiales Mexicanas.



**DÉCIMO TERCERO.-** El proyecto deberá cumplir con un porcentaje de la superficie total del predio para uso de comercio en la planta baja, de al menos:

I.- El 4%, si el predio es mayor de 250 m2 y hasta 1,000 m2, y II.- El 8%, si el predio es mayor a 1,000 m2.

**DÉCIMO CUARTO.-** El comercio en la planta baja deberá sujetarse a los usos clasificados como permitidos en la zonificación Habitacional con Comercio, establecidos en la Tabla de Usos del Suelo del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, con excepción de aquellos usos que estén considerados prohibidos mediante una Norma de Ordenación Particular.

**DÉCIMO QUINTO.-** El precio final de la vivienda deberá incluir los acabados, las áreas privativas y comunes, así como las ecotecnias establecidas y los cajones de estacionamiento.

**DÉCIMO SEXTO.-** Se podrán construir los prototipos de las viviendas “A”, “B” y “C” que se requieran, siempre y cuando no rebasen el monto máximo autorizado.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** El monto máximo de venta por unidad de vivienda correspondiente a lo dispuesto en el artículo 47 Bis fracción I de la Ley, será de \$1'604,132.30, que concierne al monto máximo de crédito tradicional que otorga el INFONAVIT, el cual se ajustará de ser el caso a las actualizaciones que el mencionado Organismo determine, así como a sus Reglas de Operación. El monto máximo de venta por unidad de vivienda correspondiente a lo dispuesto en el artículo 47 Ter fracción I de la Ley será de \$1'831,327.01, que concierne al monto máximo de crédito total que otorga el INFONAVIT, el cual se ajustará de ser el caso a las actualizaciones que el mencionado Organismo determine, así como a sus Reglas de Operación.

Lo anterior, no limita al Derechohabiente de la utilización de cualquier otro crédito otorgado por los Organismos Nacionales de Vivienda, con base en sus Reglas de Operación.

Para el caso del FOVISSSTE, el monto máximo de venta por unidad de vivienda al momento de la publicación de estos Lineamientos es de \$981,264.70, aplicable en lo previsto por los artículos 47 Bis y 47 Ter de la Ley; monto que puede variar de acuerdo con el saldo que tenga cada derechohabiente en su subcuenta individual, el cual se ajustará de ser el caso a las actualizaciones que el citado Organismo determine, así como a sus Reglas de Operación.

**DÉCIMO OCTAVO.-** Respecto al pago por el aprovechamiento establecido en los artículos 300, 301 y 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente, el destino de los recursos se definirá por

la Comisión para el Mejoramiento de la Infraestructura y Equipamiento del Distrito Federal. Para el Registro de Manifestación de construcción tipo “B” y/o “C”, será necesario que el solicitante ingrese como requisito respecto a los artículos 300 y 301 del Código Fiscal de la Ciudad de México los recibos de pago correspondientes para la implementación de las medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial y al ambiente; para el caso del artículo 302 del mismo ordenamiento será necesario presentar el Convenio celebrado con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el que se establezcan las obras de reforzamiento hidráulico y de drenaje que sean requeridas para poder llevar a cabo el proyecto.

**DÉCIMO NOVENO.-** Para verificar que se dé cumplimiento a los numerales SÉPTIMO, OCTAVO y DÉCIMO SEXTO de los presentes Lineamientos, se deberá presentar la corrida financiera que avale el cumplimiento del monto indicado como máximo por las dependencias correspondientes, el cual deberá estar suscrito por el Director Responsable de Obra, el Desarrollador o su Representante Legal.

**VIGÉSIMO.-** Previo a la Solicitud del Dictamen, la Secretaría expedirá a petición del interesado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, previo pago de los derechos correspondientes, en donde se indique la Zonificación que le corresponde al predio de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** La Secretaría emitirá el Dictamen para la aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano que avale lo señalado en los artículos 47 Bis, 47 Ter, 47 Quater, 47 Quinquies y 47 Sexies de la Ley, referente a la sustentabilidad del proyecto, al costo máximo de las viviendas, al número de los cajones de estacionamiento, la inclusión del comercio en la planta baja y demás disposiciones indicadas en los presentes Lineamientos, el cual se deberá inscribir en el Registro de los Planes y Programas.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Una vez emitido el Dictamen, la Secretaría previa verificación del precio final de los proyectos de construcción de vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, expedirá a petición del interesado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, previo pago de los derechos correspondientes, en donde se indique la ubicación del predio de interés, las especificaciones del proyecto autorizado, los datos generales del solicitante, los del propietario del predio, los del Director Responsable de Obra y/o los del Perito en Desarrollo Urbano, dicho certificado se presentará para el Registro de la Manifestación correspondiente.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** Una vez emitido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con la aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores

Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, la Secretaría lo publicará en su página electrónica resguardando los datos personales que procedan.

**VIGÉSIMO CUARTO.-** Con la aplicación de la Norma, no podrán aplicarse los instrumentos para el desarrollo urbano denominados: Polígono de Actuación y Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano; de igual manera, no aplicará la zonificación que le otorga el Programa de Desarrollo correspondiente.

### **CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO**

**VIGÉSIMO QUINTO.-** Para verificar y evaluar los requisitos establecidos en la Norma, el interesado deberá entregar ante el Área de Atención Ciudadana de la Secretaría, lo siguiente:

**I.-** Formato para la obtención del Dictamen de Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano, debidamente llenado y firmado, en original.

**II.-** Identificación Oficial vigente del propietario y/o representante legal (Credencial para votar, Licencia para conducir, Cartilla de Servicio Militar Nacional, Pasaporte, Cédula Profesional, Certificado de nacionalidad mexicana o Carta de naturalización), en copia simple y original para cotejo.

**III.-** Para acreditar el carácter de representante o apoderado legal de personas físicas: Carta Poder firmada ante dos testigos con ratificación de firmas ante Notario Público, Carta Poder firmada ante dos testigos e identificación oficial del interesado y del apoderado o representante, Poder Notarial e identificación oficial del representante o apoderado. En el caso de personas morales: Acta Constitutiva o Poder Notarial e identificación oficial del representante o apoderado legal, dichos documentos en copia simple y original para cotejo.

**IV.-** Constancia de Alineamiento y Número Oficial vigente, en copia simple y original para cotejo.

**V.-** Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en copia simple y original para cotejo.

**VI.-** Testimonio de la Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México o escrito emitido por un Notario Público, que señale que se encuentra en proceso de inscripción como documento que acredite la propiedad, acompañado del comprobante de solicitud de inscripción en copia simple y original para cotejo.

**VII.-** Corrida Financiera con firma autógrafa de un Director Responsable de Obra (D.R.O.) con Carnet vigente, que avale el cumplimiento del monto máximo de venta por unidad de vivienda establecido por los Organismos Nacionales de Vivienda.

**VIII.-** Carnets de DRO y CI vigentes, en copia simple y original para cotejo.

**IX.-** Carnets vigentes del Corresponsable en Seguridad Estructural (CSE), Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico (CDUYA) y Perito en Desarrollo Urbano (PDU); en copia simple y original para cotejo.

**X.-** En su caso, el Visto Bueno, Dictamen y/o Autorización de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o del Instituto Nacional de Antropología e Historia, según corresponda, cuando el proyecto de vivienda se pretenda construir en un inmueble catalogado, en un inmueble colindante a otro catalogado, se encuentre al interior de un Área de Conservación Patrimonial o en cualquier otro polígono de valor histórico, en copia simple y original para cotejo.

**XI.-** Oficio original de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).

**XII.-** Sistema alternativo de captación de aprovechamiento de agua pluvial, aprobado por SACMEX, en copia simple y original para cotejo.

**XIII.-** En su caso, la Delimitación de Zona Federal expedida por la CONAGUA, en copia simple y original para cotejo. **XIV.-** En su caso, Aprobación de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en copia simple y original para cotejo.

**XV.-** En su caso, la Aprobación de S.T.C. Metro, en copia simple y original para cotejo.

**XVI.-** En su caso, la Aprobación de PEMEX, en copia simple y original para cotejo.

**XVII.-** Presentar un juego de planos 60 x 90 cms, avalados por el DRO y CI del proyecto arquitectónico y de instalaciones sustentables, (Plantas, Cortes y Fachadas, con ejes y debidamente acotados), que contenga el cuadro de áreas con las características del proyecto, incluyendo la información sobre el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Uso del Suelo (CUS), superficies en metros cuadrados de área libre, de desplante, de estacionamiento, sobre el nivel de banqueta (s.n.b.) y bajo el nivel de banqueta (b.n.b.), número de cajones de estacionamiento por nivel, superficie de construcción por nivel, superficie de construcción total s.n.b. y b.n.b., altura en metros y número de niveles; número de sótanos, número de viviendas, metros cuadrados por vivienda, desglosando el área privativa y el área común, señalando el número de cajones de estacionamiento por vivienda, el costo total por unidad privativa, área común y en su caso, por cajón de estacionamiento, tipo (s) de vivienda, deberá presentar un cuadro especificando m<sup>2</sup> y tipo de acabados por vivienda (TABLA1), porcentaje de la superficie total privativa para uso comercial en planta baja, cuadro donde se indiquen las ecotecnias que se aplicarán al proyecto con un cuadro comparativo en el que se demuestren los ahorros de agua y energía (TABLA 2), conforme a los artículos 83 y 89 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en original con firmas autógrafas.

**XVIII.-** Memorias Descriptiva Arquitectónica y de Instalaciones Sustentables, avaladas por el DRO y CI, que contengan cuadros de áreas, las superficies parciales y totales a desarrollar, cálculos y cuadros de referencia y comparativos con los que se da cumplimiento a los ahorros de agua, energía y gas; las cuales deberán indicar las características del proyecto, incluyendo la información sobre el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Uso del Suelo (CUS); superficies en metros cuadrados de área libre, de desplante, de estacionamiento sobre el nivel de banqueta -s.n.b.- y bajo el nivel de banqueta -b.n.b.-, número de cajones de estacionamiento por nivel, superficie de construcción por nivel, superficie de construcción total s.n.b. y b.n.b; altura en metros y número de niveles; número de sótanos, número de viviendas, metros cuadrados por vivienda, desglosando el área privativa y el área común, señalando el número de cajones de estacionamiento por vivienda, el costo total por unidad privativa, área común y en su caso, por cajón de estacionamiento, tipo (s) de vivienda, deberá presentar un cuadro especificando m<sup>2</sup> y tipo de acabados por vivienda (TABLA1), porcentaje de la superficie total privativa para uso comercial en planta baja, cuadro donde se indiquen las ecotecnias que se aplicarán al proyecto con un cuadro comparativo en el que se demuestren los ahorros de agua y energía (TABLA 2), conforme a los artículos 83 y 89 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en original con firmas autógrafas.

**VIGÉSIMO SEXTO.-** Una vez revisada y analizada la solicitud y documentación anexa, la Secretaría emitirá el Dictamen para la aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano , el cual deberá indicar las características del proyecto autorizado, incluyendo la información sobre el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), superficies en metros cuadrados de área libre, de desplante, de estacionamiento número de cajones y % de acuerdo a lo indicado como necesario en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, m<sup>2</sup> sobre el nivel de banqueta y m<sup>2</sup> bajo el nivel de banqueta, número de cajones de estacionamiento por nivel, superficie de construcción por nivel, superficie de construcción total s.n.b. y b.n.b., altura en metros y número de niveles, número de sótanos, número de viviendas, metros cuadrados por vivienda, desglosando el área privativa y el área común, señalando el número de cajones de estacionamiento por vivienda, el costo por unidad privativa que incluirá el área común y en su caso cajón de estacionamiento, tipo(s) de vivienda, porcentaje de la superficie total del terreno para uso comercial en planta baja, las ecotecnias que se aplicarán al proyecto, así como porcentajes de ahorros de agua y energía que avalen el 70% del ahorro requerido y especificando el tipo de acabados por vivienda.

En caso, de cumplir con los requisitos señalados en los presentes Lineamientos, el Dictamen se emitirá en un plazo de 15 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** Obtenido el Dictamen, la Secretaría lo inscribirá en el Registro de los Planes y Programas en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la notificación del mismo, a fin de que el interesado obtenga un nuevo Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el cual contendrá las especificaciones del proyecto autorizado mediante el multicitado Dictamen.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** Los presentes Lineamientos para la Aplicación de la Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano entrarán en vigor el día de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**TERCERO.-** El formato para obtener el Dictamen referido en los presentes Lineamientos, será el publicado por la Coordinación General de Modernización Administrativa de la Oficialía Mayor una vez concluido el proceso de inscripción en el Registro Electrónico de los Trámites y Servicios de la Ciudad de México, en términos de lo dispuesto por la Ley de Gobierno Electrónico del Distrito Federal y el Manual de Trámites y Servicios al Público del Distrito Federal.



Coordinación editorial: I—o—c—a—l  
Laura Janka  
Irina Calderón  
Diseño editorial: Buró—Buró

Esta publicación ha sido realizada, sin fines de lucro,  
por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del  
Gobierno de la Ciudad de México.

© Derechos reservados  
Gobierno de la Ciudad de México, 2018  
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, México, 2018

La reproducción total o parcial de los contenidos  
de esta publicación está permitida y aconsejada,  
siempre y cuando se cite la fuente.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Avenida Insurgentes Sur 235, Colonia Roma Norte,  
Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México  
C.P. 06700